

우리나라 부동산시장의 변화와 가계부채 그리고 그 위험성

2014년 누적 기준 우리나라의 가계부채는 1,029조 원으로 명목 GDP의 69% 수준에 이른다. 이 같은 2014년 가계부채 수준은 글로벌 금융위기가 있던 2009년(734조 원)에 비해 40.2%나 더 큰 규모이다. 이처럼 가계부채의 규모가 확대된 데에는 부동산시장의 몇 가지 특징적 변화가 주요 동인(動因)으로 자리 잡고 있다. 이 가운데 주택 매매 거래량과 주택담보대출의 증가세는 앞으로 지속될 것으로 보여져 가계부채의 확대 가능성이 농후한 상황이다. 현재 미국은 조만간 금리인상을 단행할 움직임을 보이고 있다. 예전의 선례에서 보여졌듯이 미국의 금리인상은 여러 차례에 걸쳐 지속적으로 시행될 가능성이 있다. 금번 금리인상 시에도 미국이 예전처럼 수차례에 걸쳐 계속적으로 금리를 인상한다면, 우리나라도 자본 유출을 우려해 결국 금리를 인상할 수밖에 없을 것이다. 저금리 기조를 유지하고 있는 우리나라의 상황에서 금리인상은 가계부채의 폭발력을 배가시킬 것이다. 따라서 금리인상에 대비해 그 파장을 줄일 수 있도록 해야 할 것이며 가계부채의 근본적인 해결책으로서 국민의 가처분소득을 증진할 수 있는 시장 환경을 조속히 조성해 나가야 할 것이다.

- 2014년 누적 기준 우리나라의 가계부채는 1,029조 원으로 명목 GDP의 69% 수준
 - 2006년¹⁾ 576조 원이던 우리나라의 가계부채는 8년 새 2배가량 증가하며 2014년 1,029조 원에 이룸.
 - 2006년 이후 가계부채 규모는 2014년까지 연평균 8%의 속도로 꾸준히 증가
 - 늘어난 GDP(명목) 대비 가계부채의 비중: 2006년 59.58% → 2014년 69.31%

<그림 1> 우리나라의 연도별 가계부채 변화 추이



주1: 누적된 '가계대출' 금액 기준임(가계신용=가계대출+판매신용).

주2: "GDP대비"는 명목 GDP에 대비한 가계부채의 비중을 산정한 것임.

[자료] 한국은행 경제통계시스템

1) 가계부채와 밀접하게 연관된 주택 실거래가 통계치의 공식 집계 원년

□ 이 같은 2014년 가계부채 수준은 글로벌 금융위기가 있던 2009년(734조 원)에 비해 40.2% 더 큰 규모임.

- 2014년 우리나라의 가계부채 수준은 조사기간인 2006년~2014년의 평균 수치(797조 원)에 비해서도 29.1%만큼 웃돌고 있음.

<표 1> 우리나라의 연도별 가계부채 비교

(단위: 십억 원,

%)

구 분	06년	07년	08년	09년	10년	11년	12년	13년	14년	연평균
가 계 부 채	575,601	630,113	683,602	734,292	793,779	861,388	905,944	962,897	1,029,334	797,439
GDP 대비	59.58	60.40	61.89	63.76	62.73	64.64	65.77	67.36	69.31	63.94

주1: 누적된 '가계대출' 금액 기준임(가계신용=가계대출+판매신용).

주2: "GDP대비"는 명목 GDP에 대비한 가계부채의 비중을 산정한 것임.

[자료] 한국은행 경제통계시스템

□ 가계부채의 규모가 이처럼 확대된 데에는 부동산시장의 3가지 특징적 변화가 주요 동인(動因)으로 자리 잡고 있음.

- 부동산시장의 특징적 변화 ①: 부동산가격이 급등했던 부동산버블 이후 지속된 주택 가격의 하락

- 부동산시장의 특징적 변화 ②: 최근 들어 다시 현저하게 증가하고 있는 주택 매매 거래량

<표 2> 권역별 연도별 주택 매매 거래량

구 분	06년	07년	08년	09년	10년	11년	12년	13년	14년
서울시	263,599	159,396	147,023	138,016	88,737	114,315	83,257	111,889	148,266
강북권	134,421	93,981	81,223	65,822	43,300	58,210	43,198	57,723	76,747
강남권	129,178	65,415	65,800	72,194	45,437	56,105	40,059	54,166	71,519
강남3구	33,394	14,150	13,775	25,806	15,345	16,536	12,250	16,633	23,143
수도권	697,676	482,533	449,867	395,278	282,503	372,814	271,955	363,093	462,111
비수도권	382,545	385,400	443,923	475,075	517,361	608,424	463,459	488,757	543,062

주1: 주택 매매 거래량=단독주택+다가구주택+다세대주택+연립주택+아파트

주2: 강남3구=강남구, 서초구, 송파구

주3: 수도권에는 서울, 인천, 경기도가 해당되며 비수도권은 그 외의 지역을 의미함.

[자료] 한국감정원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

- 부동산시장의 특징적 변화 ③: 최고 수준을 기록하고 있는 주택담보대출

<표 3> 주택담보대출 금액 연도별

(단위: 십억 원)

구 분	08년	09년	10년	11년	12년	13년	14년
금 액	311,158	338,475	362,816	392,005	404,183	418,121	460,603

주: 주택담보대출=예금은행+비은행예금취급기관(우체국, 새마을금고, 상호저축은행 등)

[자료] 한국은행 경제통계시스템

- 앞서 언급한 부동산시장의 특징적 변화 중 주택 매매 거래량과 주택담보대출의 증가세는 앞으로 지속될 것으로 보여 가계부채의 확대 가능성이 농후한 상황
 - 전세난에 따른 내집마련의 열기가 더해지고 있는 가운데, 청약 자격 조건에 대한 정부의 완화 정책 시행으로 1순위 신규분양 청약자마저 늘어나면서 향후 주택 매매 거래량의 증가 추세는 지속될 전망
 - 2012년 이미 매매가의 절반을 훌쩍 넘긴 전세가가 2013년 60%대에 근접하여 2015년 1분기 현재에는 63% 수준을 기록하고 있다는 주택 매매가 대비 전세가 비율의 통계치(매년 1분기)는 내집마련의 심리가 강화되고 있다는 해석을 뒷받침해 주고 있음.

<표 4> 매년 1분기 주택 매매가 대비 전세가 비율 (전세가/매매가)

구 분	12년	13년	14년	15년
전 국	58.0%	59.6%	62.2%	63.3%
수도권	54.8%	57.5%	61.8%	63.6%
비수도권	60.9%	61.6%	62.7%	63.0%

주1: 1월~3월 평균값

주2: 한국감정원에서 자료수집을 2012년부터 시작해 이전자료 부재

주3: 주택=단독주택+다가구주택+다세대주택+연립주택+아파트

주4: 수도권에는 서울, 인천, 경기도 해당되며 비수도권은 그 외의 지역을 의미함.

[자료] 한국감정원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

- 유례없는 최저수준으로의 기준금리 인하와 저금리 대출 상품의 확대 등으로 인해 금리 부담이 줄어들음에 따라 주택담보대출의 증가세 역시 지속될 것으로 예상됨.
- 현재 미국은 조만간 금리인상을 단행할 움직임을 보이고 있음.
 - 재닛 옐런 미국 연방준비제도(FED) 의장이 연내 금리인상을 공식적으로 시사함에 따라 미국의 기준금리 인상은 금명간에 가시화될 것으로 예견
- 예전의 선례에서 보여졌듯이 미국의 금리인상은 여러 차례에 걸쳐 지속적으로 시행될 가능성이 있음.
 - 가장 최근 미국이 금리를 인상한 시기는 2004년~2006년 사이로, 이 기간 동안 연방공개시장위원회(FOMC)는 회의 때마다 0.25%p씩 계속해서 금리를 인상
 - 2004년 6월 연리 1.25%였던 연방기금 금리는 2년 뒤인 2006년 6월 5.25%를 기록²⁾
- 금번 금리인상 시에도 미국이 예전처럼 수차례에 걸쳐 계속해서 금리를 인상한다면, 우리나라도 자본 유출을 우려해 결국 금리를 인상할 수밖에 없을 것임.

2) 한국은행 경제통계시스템-17. 해외/북한-17.1.주요국제통계-17.1.5주요국제금리-페더럴펀드 금리(미국)

- 앞서 <표 3>에서 살펴보았듯이, 주택담보대출 규모(2008년 311조 원 → 2011년 392조 원 → 2014년 461조 원)는 현재가 예년에 비해 월등히 크기 때문에 금리인상으로 담보주택 가격이 하락하면 그 파장은 어느 때보다 심각할 것임.
 - 미국의 금리인상 속도에 따라 달라지겠지만, 자칫 미국 금리인상에 의해 국내 주택 가격이 급속도로 하락하게 될 위험성 또한 배제할 수 없음.
- 저금리 기조를 유지하고 있는 우리나라의 상황에서 금리인상은 가계부채의 폭발력을 배가시킬 수 있으므로, 금리인상에 대비해 그 파장을 줄일 수 있도록 해야 할 것이며 가계부채의 근본적인 해결책으로서 국민의 가처분소득을 증진할 수 있는 시장 환경을 조속히 조성해 나가야 할 것임.
- 금리인상 → 주택 가격의 하락 → 자산 가치의 하락 → 가계부채 증가 → 하우스푸어 양산 → 한국판 서브프라임 모기지 사태의 초래 위험성 증대